

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl

0,60 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 9,0 m Firsthöhe baulicher Anlage als Höchstmaß (siehe textil. Festsetzung Nr. 2.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (siehe textilic Festsetzung Nr. 2.2)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

M Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

— Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

○○○○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

2 Wo 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2015, hat der Rat der Stadt Soltau am 2018 den Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textilichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Soltau, den 2018 L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Januar 2018
Datum: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber:

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugnisse eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 2018 L. S.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sültingen-Verden
- Dez. 3.6, Katasteramt Soltau -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde von der Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung - der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 2018 Im Auftrag

Daniel Gebelien
Fachgruppenleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 01.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 4a Abs. 4) BauGB auch im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de mit dem Pfad: Stadt Soltau – Bekanntmachungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift - und der Begründung haben vom 2018 bis einschließlich 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausliegen. Die auszuliegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de mit dem Pfad: Bürger – Bürgerservice – Bauen und unter der Internetadresse: uvp.niedersachsen.de zur Verfügung gestellt.

Soltau, den 2018 L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift -, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in seiner Sitzung am 2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 2018 L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift -, der Stadt Soltau ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 2018 in Kraft getreten.

Soltau, den 2018 L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift -, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 2018 L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 50), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA sind zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 2 BauNVO die nächstgelegene eingemessene Kanaldeckelhöhe.

2.2 Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind Staffelgeschosse unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb der der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15,0 m und die der Doppelhäuser 20,0 m betragen.

3.2 Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßengrundstück sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (z.B. Garagen und Carports) unzulässig.

4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten müssen zu der seitlichen Grenze von Nachbargrundstücken einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Diese Vorschrift gilt in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem angrenzenden Straßengrundstück.

4.2 Die Breite der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf maximal 5 m begrenzt.

4.3 Grundsätzlich ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

6. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: StU 12-14, 3xv), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

6.3 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist heckenartig mit 3 Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14, 3xv), 6 Großsträuchern (Pflanzgröße mindestens 80/100, 2xv) und 30 Sträuchern (Pflanzgröße: Höhe mindestens 80/100, 2xv) je 100 m² zu bepflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Für alle Bäume und Sträucher, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzen sind, sind standortheimische Arten zu verwenden. Laubbäume müssen überwiegen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20 % nicht überschreiten.

6.5 Als Bäume und Sträucher sollen folgende Arten vorgesehen werden:

Bäume:	Sträucher:
Stieleiche	Weißdorn
Feldahorn	Schlehe
Bergahorn	Haselnuss
Weißdorn	Apfelrose
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Quercus robur	Weißdorn
Acer campestre	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Haselnuss
Crataegus monogyna	Apfelrose
Betula pendula	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Liguster
Sorbus aucuparia	Salweide
	Liguster
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Weißer Hart-riegel
	Crataegus laevigata
	Prunus spinosa
	Corylus avellana
	Rosa rugosa
	Lonicera xylostemum
	Ligustrum vulgare
	Salix caprea
	Ligustrum vulgare
	Cornus mas
	Cornus sanguinea
	Cornus alba

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“

2. Dächer

2.1 Zulässig sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.

Ausgenommen davon sind Nebenanlagen und Wintergärten.

2.2 Für geneigte Dächer sind Dachziegel und Dachpfannen in den Farben rot und rotbraun einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

RAL 2001 (Rotorange),	RAL 2002 (Blutorange),	RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karmiroten),	RAL 3013 (Tomatenrot),	RAL 3016 (Korallenrot),
RAL 8012 (Rotbraun)		

2.3 Glänzend-glasierete und glänzend-engobierte Dachpfannen sind unzulässig.

2.4 Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe einheitlich durchgeführt sein.

2.5 Außerdem zulässig sind:

In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sowie begrünte Dächer.

2.6 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bis zu einer Länge von 50 % der zugehörigen Traufe zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubengängen ebenfalls 50 % der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 1,00 m betragen. Für Dachgauben sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer zulässig.

3. Außenwände / Fassaden

3.1 Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Sichtmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

3.2 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind rote und rotbraune Farbtöne, einschließlich produktionsbedingter Farbabweichungen, zulässig, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL entsprechen. Zudem sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden, die den folgenden Farben laut RAL entsprechen:

RAL 2001 (Rotorange),	RAL 2002 (Blutorange),	RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karmiroten),	RAL 3003 (Rubinrot),	RAL 3009 (Oxidrot),
RAL 3011 (Braunrot),	RAL 3013 (Tomatenrot),	RAL 3016 (Korallenrot),
RAL 8012 (Rotbraun),		
RAL 9010 (Reinweiß),	RAL 9001 (Cremeweiß),	RAL 9002 (Grauweiß),
RAL 1013 (Perlwweiß),	RAL 1015 (Hellelfenbein),	RAL 7032 (Kieselgrau),
RAL 7035 (Lichtgrau),		

4. Stellplätze

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen; je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Begründete Ausnahmen sind möglich (z. B. für Seniorenwohnungen).

5. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Holzäune, nicht verkleidete, offene Stabmetalläune, Mauern und Natursteinmauern bis 1,0 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Außerdem sind geschichtene Laubhecken zulässig. Pfosten sind auch aus anderem Material zulässig.

Die Laubhecken müssen zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien bzw. zum Straßengrundstück einen Pflanzabstand von mindestens 0,7 m einhalten.

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

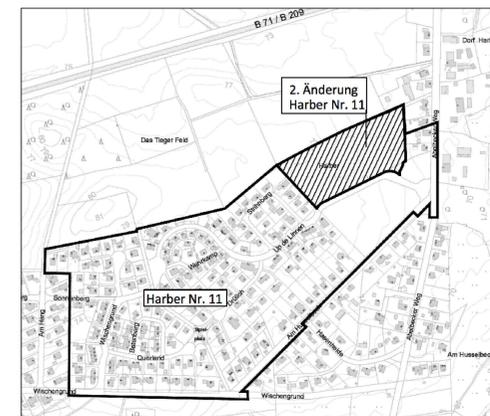
Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Stadt Soltau

Bebauungsplan Harber Nr. 11 "Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen" 2. Änderung -mit örtlicher Bauvorschrift -

Entwurf Stand: 14.02.2018



Kartengrundlage: Verkleinerung der AK 5
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung LGLN,
Regionaldirektion Verden, Katasteramt Soltau